

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA  
K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE  
A VÝROČNEJ SPRÁVE SPOLOČNOSTI**

**Bory Mall, a. s.**

**za rok končiaci 31. decembra 2024**

# **VÝROČNÁ SPRÁVA**

**Bory Mall, a. s.**

**za rok 2024**

## **Základné údaje o spoločnosti :**

Obchodné meno spoločnosti:	Bory Mall, a. s.
Právna forma:	akciová spoločnosť
Základné imanie spoločnosti ku dňu 31.12.2024:	30 503 000 EUR
Základné imanie spoločnosti ku dňu vyhotovenia Výročnej správy:	30 503 000 EUR
Predmet činnosti:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)</li><li>▪ kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)</li><li>▪ sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti</li><li>▪ marketing a prieskum trhu</li><li>▪ automatizované spracovanie dát</li><li>▪ reklamná a propagačná činnosť</li><li>▪ faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti</li><li>▪ podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti</li><li>▪ správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností</li><li>▪ prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom</li><li>▪ prenájom hnutel'ných vecí</li></ul>
Sídlo spoločnosti:	Lamač 6780, Bratislava 841 03
IČO:	36 824 763
Deň vzniku spoločnosti:	29.08.2007
Audítor:	BDO Audit, spol. s r. o. Pribinova 10, 811 09 Bratislava Licencia SKAU č. 339
Orgány spoločnosti k 31.12.2024:	
Predstavenstvo:	Milan Klégr, predseda predstavenstva Lucia Bíliková, člen predstavenstva Ing. arch. Juraj Nevolník, člen predstavenstva
Dozorná rada:	Mgr. Michal Reháč, predseda dozornej rady Michal Hranai, člen dozornej rady Michal Pindroch, člen dozornej rady

Výročná správa spoločnosti Bory Mall, a. s. je vypracovaná v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.

### **Správa o podnikateľskej činnosti o stave majetku spoločnosti Bory Mall, a. s. za rok 2024**

Spoločnosť Bory Mall, a. s. (ďalej aj ako „**Spoločnosť**“) vznikla zápisom do obchodného registra Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 4228/B dňa 29.08.2007.

Podnikateľská činnosť Spoločnosti v roku 2024 bola zameraná na prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, a to v obchodno-zábavnom centre Bory Mall nachádzajúcom sa v lokalite katastrálneho územia Lamač, ohraničenej diaľnicou D1 a cestou do Devínskej Novej Vsi.

Pohyb a stav majetku Spoločnosti v priebehu roku 2024 je uvedený vo finančných výkazoch a v poznámkach k riadnej individuálnej účtovnej závierke Spoločnosti za rok 2024, ktoré tvoria prílohu tejto výročnej správy.

Pre porovnanie uvádzame údaje o niektorých ukazovateľoch finančnej situácie Spoločnosti aj za predchádzajúce obdobie:

#### **Údaje v tabuľke sú uvedené v celých eurách**

<i><b>Vybrané ukazovatele</b></i>	<i><b>k 31.12.2024</b></i>	<i><b>k 31.12.2023</b></i>
<i><b>Hospodársky výsledok zisk(+), strata(-)</b></i>	<i><b>+ 1 760 120</b></i>	<i><b>+ 1 020 997</b></i>
<i><b>Aktíva / Pasíva</b></i>	<i><b>113 816 713</b></i>	<i><b>115 328 336</b></i>
<i><b>Vlastné imanie</b></i>	<i><b>11 994 055</b></i>	<i><b>10 494 263</b></i>
<i><b>Základné imanie</b></i>	<i><b>30 503 000</b></i>	<i><b>30 503 000</b></i>

Spoločnosť dosiahla v roku 2024 hospodársky výsledok, ktorým je zisk vo výške 1 760.119,93 EUR.

Konatelia Spoločnosti navrhujú zisk Spoločnosti vo výške 1 760.119,93 EUR vysporiadať tak, že časť zisku v rozsahu 10 %, t. j. 176.011,99 EUR bude použitá na doplnenie rezervného fondu Spoločnosti a časť zisku v rozsahu 1 584.107,94 EUR bude preúčtovaná na účet nerozdeleného zisku minulých rokov.

## **Konsolidovaný celok**

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou Spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom na Cypre a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I CENTER, 2nd floor 212, Limassol 3082, Cyperská republika.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I CENTER, 2nd floor 212, Limassol 3082, Cyperská republika, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatnými investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky.

Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I CENTER, 2nd floor 212, Limassol 3082, Cyperská republika.

## **Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja**

Spoločnosť nemá resp. nemala v roku 2024 priame výdavky na činnosti v oblasti výskumu a vývoja.

## **Vplyv na životné prostredie**

S ohľadom na charakter podnikateľskej činnosti Spoločnosti a na spôsob jej vykonávania, činnosť Spoločnosti nemá vplyv na životné prostredie.

## **Vplyv na zamestnanosť**

Spoločnosť nezamestnávala v roku 2024 žiadnych zamestnancov.

## **Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov ovládajúcej osoby, t.j. materskej spoločnosti**

Spoločnosť neobstarala vlastné akcie, prípadne dočasné listy či obchodné podiely. Rovnako spoločnosť neobstarala akcie, dočasné listy alebo obchodné podiely ovládajúcej osoby.

## **Údaj o organizačnej zložke v zahraničí**

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

## **Udalosti osobitného významu, ktoré nastali počas účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa**

Spoločnosti nie sú známe žiadne udalosti osobitného významu, ktoré nastali počas účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa.

## **Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného roka 2024**

Spoločnosti nie sú známe iné udalosti osobitného významu, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významným spôsobom menili účtovnú závierku za rok

2024, resp. by významným spôsobom ovplyvnili činnosť Spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

### **Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti v roku 2025**

V nasledujúcom období Spoločnosť bude pokračovať vo svojich doterajších aktivitách, a to najmä v hľadaní vhodných obchodných príležitostí na nákup a predaj nehnuteľností.

Okrem vyššie uvedeného Spoločnosť zvažuje možnosti rozvoja podnikateľských činností, ktoré má vo svojom predmete podnikania.

V Bratislave, dňa 25.02.2025

**Bory Mall, a. s.**



---

Milan Klégr  
predseda predstavenstva



---

Juraj Ferenčík  
člen predstavenstva

## SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Bory Mall, a. s.:

### I. SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

#### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Bory Mall, a. s. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2024, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2024 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

#### Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

#### Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

#### Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane

názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iných záležitostí plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu a významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré identifikujeme počas nášho auditu.

## II. SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2024 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

V Bratislave, 28. februára 2025

  
Ing. Stanislav KUBALA  
Zodpovedný audítor  
Licencia UDVA č. 1062



V mene audítorskej spoločnosti:  
**BDO Audit, spol. s r. o.**  
Pribinova 10  
Bratislava, Slovenská republika  
Licencia UDVA č. 339

Úč POD

## ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve

zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 4

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vypisujú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Ć D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo <b>2 0 2 2 4 3 6 4 4 9</b>	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
IČO <b>3 6 8 2 4 7 6 3</b>	<input checked="" type="checkbox"/> riadna	malá	Za obdobie od	<b>0 1 2 0 2 4</b>
SK NACE <b>6 8 . 2 0 . 0</b>	<input type="checkbox"/> mimoriadna	<input checked="" type="checkbox"/> veľká	do	<b>1 2 2 0 2 4</b>
	<input type="checkbox"/> priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od	<b>0 1 2 0 2 3</b>
			do	<b>1 2 2 0 2 3</b>

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)

(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)

(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)

(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

**B o r y M a l l i , a . s .**

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica **L a m a ě** Číslo **6 7 8 0**PSČ Obec **8 4 1 0 B r a t i s l a v a**

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

**R e g i s t r o v a n á n a M e s t s k o m s ú d e B r a t i s l a v a I I I , o d d . : S a , v l o ž k a ě . : 4 2 2 8 / B**Telefónne číslo / Faxové číslo **0 / 0 /**

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

**2 5 . 0 2 . 2 0 2 5**

Schválená dňa:

. .

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou.



Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ	2 0 2 2 4 3 6 4 4 9	IČO	3 6 8 2 4 7 6 3
Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
			Korekcia - časť 2		
	<b>SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74</b>	001	<b>152 368 004</b>	<b>113 816 713</b>	
			<b>38 551 291</b>		<b>115 328 336</b>
<b>A.</b>	<b>Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21</b>	002	<b>139 042 554</b>	<b>101 356 658</b>	
			<b>37 685 896</b>		<b>103 237 794</b>
<b>A.I.</b>	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	003			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	004			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	005			
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	006			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	007			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	008			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	009			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	010			
<b>A.II.</b>	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	011	<b>129 392 859</b>	<b>91 706 963</b>	
			<b>37 685 896</b>		<b>95 056 973</b>
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	012	20 718 745	20 718 745	
					20 718 745
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	013	89 797 002	66 583 855	
			23 213 147		68 670 562
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	014	17 581 451	3 108 702	
			14 472 749		4 452 641

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ	2 0 2 2 4 3 6 4 4 9	IČO	3 6 8 2 4 7 6 3
Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	015			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	016			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	017			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	018	1 295 661	1 295 661	
					1 215 025
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	019			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	020			
<b>A.III.</b>	<b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>	<b>021</b>	<b>9 649 695</b>	<b>9 649 695</b>	
					<b>8 180 821</b>
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	022			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	023			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	024			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	025	9 649 695	9 649 695	
					8 180 821
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	026			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	027			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	028			

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ	2 0 2 2 4 3 6 4 4 9	IČO	3 6 8 2 4 7 6 3	
Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		
			Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3	
			Korekcia - časť 2			
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	029				
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	030				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	031				
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	032				
<b>B.</b>	<b>Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71</b>	<b>033</b>	<b>7 646 701</b>		<b>6 781 306</b>	
			<b>865 395</b>			<b>6 620 723</b>
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)</b>	<b>034</b>				
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	035				
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	036				
3.	Výrobky (123) - /194/	037				
4.	Zvieratá (124) - /195/	038				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	039				
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	040				
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)</b>	<b>041</b>				
<b>B.II.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)</b>	<b>042</b>				

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ	2 0 2 2 4 3 6 4 4 9	IČO	3 6 8 2 4 7 6 3
Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	043			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	044			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	045			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	046			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	047			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	048			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	049			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	050			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	051			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	052			
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)</b>	<b>053</b>	<b>1 708 015</b>	<b>842 620</b>	
			<b>865 395</b>		<b>1 192 104</b>
<b>B.III.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)</b>	<b>054</b>	<b>1 676 689</b>	<b>837 154</b>	
			<b>839 535</b>		<b>1 118 360</b>
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	055	23 833	23 833	
					17 108
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	056			

		Súvaha Úč POD 1 - 01	DIČ 2 0 2 2 4 3 6 4 4 9	IČO	3 6 8 2 4 7 6 3
Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Netto 2	
			Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	057	1 652 856	813 321	
			839 535		1 101 252
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	058			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	059			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	060			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	061			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	062			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	063			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	064			
					42 087
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	065	31 326	5 466	
			25 860		31 657
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	066			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	067			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	068			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	069			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	070			

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ	2 0 2 2 4 3 6 4 4 9	IČO	3 6 8 2 4 7 6 3
Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2 Netto 3	
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	071	5 938 686	5 938 686	5 428 619
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	072	31 127	31 127	37 778
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	073	5 907 559	5 907 559	5 390 841
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	074	5 678 749	5 678 749	5 469 819
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	075	832 114	832 114	867 338
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	076	227 108	227 108	406 456
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	077			
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	078	4 619 527	4 619 527	4 196 025
Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5	
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	079	113 816 713	115 328 336	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	080	11 994 055	10 494 263	
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	081	30 503 000	30 503 000	
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	082	30 503 000	30 503 000	
2.	Zmena základného imania +/- 419	083			
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	084			
A.II.	Emisné ážio (412)	085	2 806	2 806	
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	086	1 000 060	1 000 060	
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	087	282 643	180 543	
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	088	282 643	180 543	
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	089			

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ	2 0 2 2 4 3 6 4 4 9	IČO	3 6 8 2 4 7 6 3
Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5	
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	090			
A.V.1.	Statutárne fondy (423, 42X)	091			
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	092			
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	093	-950 967	-690 639	
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	094	-950 967	-690 639	
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	095			
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	096			
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	097	-20 603 607	-21 522 504	
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	098	2 543 787	1 624 890	
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	099	-23 147 394	-23 147 394	
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- / r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 760 120	1 020 997	
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	101 822 658	104 829 573	
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	3 995 146	3 011 796	
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103			
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104			
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105			
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107			
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108			
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109			
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110			
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111			
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112			
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113			
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114			
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115			
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116	1 253 855	894 984	
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	2 741 291	2 116 812	

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ 2 0 2 2 4 3 6 4 4 9	IČO 3 6 8 2 4 7 6 3	
Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120</b>	<b>118</b>		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
<b>B.III.</b>	<b>Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)</b>	<b>121</b>	<b>86 633 325</b>	<b>90 877 702</b>
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)</b>	<b>122</b>	<b>6 975 187</b>	<b>6 821 395</b>
<b>B.IV.1.</b>	<b>Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)</b>	<b>123</b>	<b>6 640 821</b>	<b>6 465 682</b>
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	922 727	1 380 619
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	5 718 094	5 085 063
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	259 223	96 755
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	75 143	258 958
<b>B.V.</b>	<b>Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138</b>	<b>136</b>	<b>12 000</b>	<b>4 680</b>
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	12 000	4 680
<b>B.VI.</b>	<b>Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)</b>	<b>139</b>	<b>4 207 000</b>	<b>4 114 000</b>
<b>B.VII.</b>	<b>Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /- /255A)</b>	<b>140</b>		
<b>C.</b>	<b>Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)</b>	<b>141</b>		<b>4 500</b>
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		4 500

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01		DIČ	2 0 2 2 4 3 6 4 4 9	IČO	3 6 8 2 4 7 6 3
Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť		
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2	
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	18 391 976	17 048 095	
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	18 473 013	17 308 915	
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03			
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04			
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	18 391 976	17 048 095	
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtovná skupina 61)	06			
V.	Aktivácia (účtovná skupina 62)	07			
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	3 200	10 000	
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	77 837	250 820	
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	11 547 415	11 087 802	
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11			
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 858 986	2 060 116	
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13			
D.	Služby (účtovná skupina 51)	14	4 893 156	4 432 919	
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15			
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16			
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17			
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18			
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19			
F.	Dane a poplatky (účtovná skupina 53)	20	590 785	404 805	
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	3 841 225	3 805 656	
G.1	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	3 841 225	3 805 656	
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23			
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24			
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	292 680	311 778	
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	70 583	72 528	
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	6 925 598	6 221 113	

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01	DIČ	2 0 2 2 4 3 6 4 4 9	IČO	3 6 8 2 4 7 6 3
---------------------------------------	-----	---------------------	-----	-----------------

Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	11 639 834	10 555 060
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	3 013 187	2 584 080
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	541 975	408 989
XI.1	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	468 874	377 920
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	73 101	31 069
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	2 471 212	2 175 091
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	7 287 759	6 956 453
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	5 285 629	4 825 705
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	5 285 629	4 825 705
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	1 971 453	2 100 249
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	30 677	30 499

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01	DIČ	2 0 2 2 4 3 6 4 4 9	IČO	3 6 8 2 4 7 6 3
---------------------------------------	-----	---------------------	-----	-----------------

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	-4 274 572	-4 372 373
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	2 651 026	1 848 740
R	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	890 906	827 743
R.1	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	149 709	5 903
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	741 197	821 840
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 760 120	1 020 997

**Bory Mall, a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

Bory Mall, a.s. (ďalej len „spoločnosť“) je akciová spoločnosť, ktorá bola založená dňa 10.8.2007. Dňa 29.08.2007 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Mestskom súde Bratislava III, oddiel Sa, vložka 4228/B. Spoločnosť sídli v Lamači 6780, 841 03 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo 36824763.

Hlavným predmetom činnosti je:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- marketing a prieskum trhu,
- automatizované spracovanie dát,
- reklamná a propagačná činnosť,
- faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- prenájom hnutel'ných vecí.

Informácie o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

Informácie o štruktúre akcionárov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a o štruktúre akcionárov do dňa jej zmeny v priebehu účtovného obdobia

Akciónár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	30 503 000 EUR	100	100	100
<b>Spolu</b>	<b>30 503 000 EUR</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou Spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom na Cypre a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I CENTER, 2nd floor 212, Limassol 3082, Cyperská republika.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I CENTER, 2nd floor 212, Limassol 3082, Cyperská republika, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatnými investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky.

Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I CENTER, 2nd floor 212, Limassol 3082, Cyperská republika.

**Bory Mall, a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024**

---

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

V roku 2024 nebola uskutočnená v Obchodnom registri žiadna zmena členov dozornej rady spoločnosti.

**Členovia štatutárnych a dozorných orgánov k 31. decembru 2024:****Predstavenstvo**

Predseda: Milan Klégr  
Člen: Juraj Nevolník  
Lucia Bílíková

**Dozorná rada**

Predseda: Michal Reháč  
Člen: Michal Hranai  
Člen: Michal Pindroch

**Bory Mall, a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2023 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 4.7.2024.

**3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY**

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2024 a 2023 sú nasledovné:

**a) Dlhodobý hmotný majetok**

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo, úroky z úveru poskytnutého na obstaranie DHM a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahrňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reprodukčnou obstarávacou cenou a účtuje sa v prospech účtu ostatných kapitálových fondov.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

**Odpisovanie**

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby	40	2,5%	rovnomerne
Stavby	20	5%	rovnomerne
Stroje, prístroje a zariadenia	12	8,33%	rovnomerne
Stroje, prístroje a zariadenia	8	12,5%	rovnomerne
Dopravné prostriedky	4	25%	rovnomerne
Inventár	-	-	-
Iný dlhodobý hmotný majetok	-	-	-

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

**b) Finančný majetok**

Krátkodobý finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

**Bory Mall, a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024**

---

**c) Pohľadávky**

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

**d) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**e) Závazky**

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené pri ocenení finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

**f) Deriváty**

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú obstarávacou cenou a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovaná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie týchto obchodov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Reálna hodnota menových futurít je stanovená na základe kótovaných cien na burze.

Reálna hodnota úrokových swapov vychádza z maklérskeho odhadu. Primeranosť týchto odhadov sa testuje diskontovaním odhadovaných budúcich peňažných tokov podľa podmienok a splatnosti každého kontraktu a s použitím trhových úrokových sadzieb pre podobné nástroje ku dňu ocenenia.

Reálne hodnoty odrážajú úrokové riziko nástroja a zahŕňajú úpravy s prihliadnutím na úverové riziká Spoločnosti a protistrany, tam kde je to vhodné.

**g) Rezervy**

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

**Bory Mall, a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****h) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**i) Vlastné imanie**

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, zmien základného imania, emisného ážia, ostatných kapitálových fondov, výsledkov hospodárenia minulých rokov a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vyказuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyказuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vyказujú ako emisné ážio. Ostatné kapitálové fondy sú tvorené peňažnými či nepeňažnými vkladmi nad hodnotu základného imania, darmi, a pod.

**j) Transakcie v cudzích menách**

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vyказujú vo výkaze ziskov a strát.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

**k) Výnosy**

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

**l) Daň z príjmu**

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

**m) Opravy chýb minulých období**

Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 8 2 4 7 6 3

DIČ 2 0 2 2 4 3 6 4 4 9

**Bory Mall, a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****4. DLHODOBÝ MAJETOK****a) Dlhodobý hmotný majetok**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie						Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtov. obdobia	20 718 745	89 516 279	16 179 007	1 272 588	1 215 025	0	128 901 644
Prírastky		280 723	129 855		508 482		919 060
Úbytky					427 846		427 846
Presuny							
Stav na konci účtov. obdobia	20 718 745	89 797 002	16 308 862	1 272 588	1 295 661	0	129 392 858
Oprávkový							
Stav na začiatku účtov. obdobia		20 845 717	12 006 371	992 584			33 844 672
Prírastky		2 367 430	1 444 517	29 277			3 841 224
Úbytky							
Stav na konci účtov. obdobia		23 213 147	13 450 888	1 021 861			37 685 896
Opravné položky							
Stav na začiatku účtov. obdobia							
Prírastky							
Úbytky							
Stav na konci účtov. obdobia							
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtov. obdobia	20 718 745	68 670 562	4 172 636	280 004	1 215 025	0	95 056 972
Stav na konci účtov. obdobia	20 718 745	66 583 855	2 857 974	250 727	1 295 661	0	91 706 962

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	87 302 600
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 8 2 4 7 6 3

DIČ 2 0 2 2 4 3 6 4 4 9

**Bory Mall, a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024**

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie						
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtov. obdobia	20 718 745	89 312 652	16 418 143	1 058 917	122 043	0	127 630 501
Prírastky		203 627	27 273	245 819	1 092 982		1 569 701
Úbytky			266 409	32 148			298 557
Presuny							
Stav na konci účtov. obdobia	20 718 745	89 516 279	16 179 007	1 272 588	1 215 025	0	128 901 644
Oprávky							
Stav na začiatku účtov. obdobia		18 483 482	10 850 424	1 003 667			30 337 573
Prírastky		2 362 235	1 422 356	21 065			3 805 656
Úbytky			266 409	32 148			298 557
Stav na konci účtov. obdobia		20 845 717	12 006 371	992 584			33 844 672
Opravné položky							
Stav na začiatku účtov. obdobia							
Prírastky							
Úbytky							
Stav na konci účtov. obdobia							
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtov. obdobia	20 718 745	70 829 170	5 567 719	55 250	122 043	0	97 292 928
Stav na konci účtov. obdobia	20 718 745	68 670 562	4 172 636	280 004	1 215 025	0	95 056 972

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	89 389 307
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

**Bory Mall, a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****Poistenie majetku**

Spoločnosť má majetok poistený v poisťovni Colonnade Insurance S.A., pobočka poisťovne z iného členského štátu, Štúrova 27, Košice na základe Zmluvy o poistení všetkých rizík číslo 8-813-010290 zo dňa 25.11.2016.

**5. POHLADÁVKY**

Spoločnosť tvorila opravné položky k pohľadávkam vo výške 839.535 EUR. Ide o pohľadávky, pri ktorých je vysoká pravdepodobnosť ich nesplatenia.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku	346 577	1 330 112	1 676 689
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	0	31 326	31 326
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>346 577</b>	<b>1 361 438</b>	<b>1 708 015</b>

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 264 667	1 552 178
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	443 348	642 377
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>1 708 015</b>	<b>2 194 555</b>
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia**

Spoločnosť uzatvorila dňa 17.10.2022 syndikovaný úver s konzorciom bánk VÚB a.s., Slovenská sporiteľňa a.s., ČSOB, a.s., a HYPO-BANK Burgenland, AG v rámci ktorej bolo zriadené záložné právo k pohľadávkam v celkovom objeme 100 mil. EUR.

Na základe tejto zmluvy má spoločnosť k 31.12.2024 zriadené záložné právo na pohľadávky vo výške 1 676 689 EUR.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 8 2 4 7 6 3

DIČ 2 0 2 2 4 3 6 4 4 9

**Bory Mall, a.s.****Poznámky k účtovnej zavierke k 31. decembru 2024**

Pohľadávky voči spriazneným osobám (poznámka číslo 14).

Informácie o úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Dlhodobé pôžičky</b>					
Úver od PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	5,963	31.3.2028	8 768 805	7 768 805

Spoločnosť uzatvorila dňa 10.10.2022 Zmluvu o úvere so spoločnosťou v skupine PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED. K 31.12.2024 eviduje z uvedenej Zmluvy o úvere pohľadávku vo výške 9 649.695 EUR (istina a nesplatený úrok).

## 6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	31 127	37 778
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	5 907 559	5 390 841
<b>Spolu</b>	<b>5 938 686</b>	<b>5 428 619</b>

Informácie o krátkodobom finančnom majetku, na ktorý bolo zriadené záložné právo a o krátkodobom finančnom majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	0
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	0

**Bory Mall, a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****7. ČASOVÉ ROZLIŠENIE**

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé - náklady na príspevky nájomcom	832 114	867 337
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	227 108	406 456
príspevky nájomcom	144 224	323 572
Poistné majetku 2024	69 321	69 231
Príjmy budúcich období dlhodobé:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé:	4 619 527	4 196 025
nájomné	0	0
audit step rents	111 268	212 340
prevádzkové náklady	4 508 259	3 983 685
Výdavky budúcich období – krátkodobé, z toho:	0	0
	0	0

**8. VLASTNÉ IMANIE**

Základné imanie spoločnosti je zložené z 5 ks kmeňových akcií plne upísaných a splatených, s nominálnou hodnotou 1 000 000 EUR, z 4 ks kmeňových akcií plne upísaných a splatených, s nominálnou hodnotou 5 000 000 EUR, z 1 ks kmeňových akcií plne upísaných a splatených, s nominálnou hodnotou 1 700 000 EUR, z 38 ks kmeňových akcií plne upísaných a splatených, s nominálnou hodnotou 100 000 EUR a z 3 ks kmeňových akcií plne upísaných a splatených, s nominálnou hodnotou 1 000 EUR.

**Bory Mall, a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024**

## Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	30 503 000				30 503 000
Zmena základného imania					
Zákonný rezervný fond	180 543			102 100	282 643
Emisné ážio	2 806				2 806
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-690 639	-950 967	-690 639		-950 967
Ostatné kapitálové fondy	1 000 060				1 000 060
Neuhradená strata minulých rokov	- 23 147 394				- 23 147 394
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 624 890			918 897	2 543 787
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 020 997	1 760 120		-1 020 997	1 760 120
<b>Celkom</b>	<b>10 494 263</b>	<b>809 153</b>	<b>-690 639</b>	<b>0</b>	<b>11 994 055</b>

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	30 503 000				30 503 000
Zmena základného imania					
Zákonný rezervný fond	55 823			124 720	180 543
Emisné ážio	2 806				2 806
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	-690 639			-690 639
Ostatné kapitálové fondy	1 000 060				1 000 060
Neuhradená strata minulých rokov	-23 147 394				- 23 147 394
Nerozdelený zisk minulých rokov	502 405			1 122 486	1 624 890
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 247 207	1 020 997		-1 247 207	1 020 997
<b>Celkom</b>	<b>10 163 907</b>	<b>1 577 563</b>	<b>1 247 207</b>	<b>0</b>	<b>10 494 263</b>

Zasadnutie predstavenstva spoločnosti konané dňa 4.7.2024 podalo návrh jedinému akcionárovi Spoločnosti na vysporiadanie hospodárskeho výsledku roku 2024 - zisku vo výške 1 020.997 EUR. Tento bol preúčtovaný vo výške 918.897 EUR na účet Nerozdelený zisk minulých rokov a vo výške 102.100 EUR bol vytvorený Zákonný rezervný fond.

**Bory Mall, a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****9. REZERVY**

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	4 680	12 000	4 680	0	12 000
rezerva na audit	4 680	12 000	4 680	0	12 000

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	19 280	4 680	19 280		4 680
rezerva na audit	4 280	4 680	4 280		4 680
rezerva na súdny spor	15 000	0	15 000		0

Vytvorené rezervy budú použité v priebehu roka 2025.

**10. ZÁVÄZKY**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závázky po lehote splatnosti	244 020	522 443
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	50 774	1 175 948
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>6 975 187</b>	<b>6 821 395</b>
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	3 652 489	3 011 796
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>3 652 489</b>	<b>3 011 796</b>

Súčasťou dlhodobých záväzkov je odložený daňový záväzok vo výške 2 741.291 EUR (Dec23: 2 300.400 EUR) a záväzok z precenenia úrokových swapov vo výške 1 253 855 EUR.

**Bory Mall, a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024**

## Deriváty.

Spoločnosť má uzatvorený úrokový swap IRS v SLSP s nominálnou hodnotou 27 214 488 EUR s trvaním do 18.6.2027 a jeho reálnou hodnotou k 31.12.2024 -415.378 EUR; úrokový swap IRS v ČSOB s nominálnou hodnotou 19 249 272 EUR s trvaním do 18.6.2027 a jeho reálnou hodnotou k 31.12.2024 -408 282 EUR a úrokový swap IRS vo VUB s nominálnou hodnotou 19 913 040 EUR s trvaním do 20.6.2027 a jeho reálnou hodnotou k 31.12.2024 -427.612 EUR. Odložená daň (pohľadávka) z precenenia všetkých úrokových swapov je 262.767 EUR. Spoločnosť vykazuje swap medzi zabezpečovacími derivátmi.

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie a zabezpečovacích derivátoch:

Názov položky	Účtovná hodnota pohľadávky	Účtovná hodnota záväzku
<b>Deriváty určené na obchodovanie, z toho:</b>	0	0
Menová futurita	0	0
<b>Zabezpečovacie deriváty, z toho</b>	<b>1 272 031</b>	<b>894 984</b>
Úrokový swap SLSP	415 378	271 484
Úrokový swap ČSOB	408 282	366 324
Úrokový swap VUB	427 612	257 176

Zmena reálnej hodnoty derivátov (účtované do vlastného imania)

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Deriváty určené na obchodovanie, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Menová futurita	0	0
<b>Zabezpečovacie deriváty, z toho</b>	<b>1 251 272</b>	<b>874 226</b>
Úrokový swap	1 251 272	874 226

Informácie o úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Dlhodobé pôžičky</b>					
Syndikovaný úver	EUR	4,702	31.3.2028	86 503 000	90 877 702
<b>Krátkodobé pôžičky</b>					
Syndikovaný úver	EUR	5,788	31.12.2025	4 207 000	4 114 000

Spoločnosť dňa 17.10.2022 uzatvorila nový syndikovaný úver s konzorciom bánk VÚB a.s., Slovenská sporiteľňa a.s., ČSOB, a.s., a HYPO-BANK Burgenland, AG v celkovom objeme 100 mil. EUR. Úver je zabezpečený Zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 17.10.2022. Predmetom záložného práva sú nehnuteľnosti a pohľadávky.

K 31.12.2024 krátkodobá časť syndikovaného úveru vo výške 4 207 000 je vykázaná v rámci krátkodobých pôžičiek.

**Bory Mall, a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****11. ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV**

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:</b>	14 140 056	12 145 652
Odpočítateľné		
zdaniteľné	14 140 056	12 145 652
<b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:</b>	1 969 846	1 368 131
odpočítateľné	718 573	493 905
odpočítateľné - deriváty	1 251 273	874 226
zdaniteľné		
<b>Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti</b>	748 165	697 463
<b>Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty</b>		
<b>Sadzba dane z príjmov (v %)</b>	24%	21%
<b>Odložená daňová pohľadávka</b>	0	0
<b>Uplatnená daňová pohľadávka</b>	0	0
Zaučtovaná ako zníženie nákladov		
Zaučtovaná do vlastného imania		
<b>Odložený daňový záväzok</b>	2 741 291	2 116 812
<b>Zmena odloženého daňového záväzku</b>	624 479	638 252
Zaučtovaná ako náklad	741 197	821 840
Zaučtovaná do vlastného imania	-116 718	-183 588

**Bory Mall, a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****12. INFORMÁCIE O ZÁVÄZKOH ZO SOCIÁLNEHO FONDU**

Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	0	0
Čerpanie sociálneho fondu	0	0
Konečný zostatok sociálneho fondu	0	0

**13. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výnosy z finančnej činnosti:	3 013 187	2 584 080
Finančné výnosy, z toho:	541 975	408 989
Kurzové zisky, z toho:	0	0
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	541 975	408 989
Úroky z úveru	468 874	377 920
Bankové úroky	73 101	31 069
Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií	2 471 212	2 175 091

Informácie o čistom obrate

Podstatnú časť tržieb spoločnosti tvoria tržby z prenájmu obchodných priestorov a tržby z poskytovaných služieb, ktoré priamo súvisia s prenájomom.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	18 391 976	17 048 095
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou*	77 837	250 820
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>18 391 976</b>	<b>17 048 095</b>

\* Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou nie sú podľa platnej legislatívy súčasťou čistého obratu

**Bory Mall, a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****Náklady**

## Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>4 893 156</b>	<b>4 432 919</b>
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	12 500	12 200
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	12 500	12 200
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	4 880 656	4 420 719
<i>právne poradenstvo</i>	44 535	60 837
<i>reprezentácie</i>	157	117
<i>Reklama a propagácia</i>	903 750	771 601
<i>IT služby + kontroling PI</i>	311 428	203 920
<i>PR služby</i>	7 890	6 230
<i>ostatné</i>	45 429	18 271
<i>Prevádzka OC</i>	2 911 004	2 756 010
<i>Oprava a údržba majetku</i>	656 463	603 733
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>4 795 273</b>	<b>4 594 767</b>
odpisy dlhodobého majetku	3 841 225	3 805 656
Dane a poplatky	590 785	404 805
OP k pohľadávkam	292 680	311 778
Ostatné náklady na hosp.činnosť	70 583	72 528
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	0	0
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>7 287 759</b>	<b>6 956 453</b>
kurzové straty	0	0
nákladové úroky	5 285 629	4 825 705
ostatné	30 677	30 499
Náklady na precenenie CP	1 971 453	2 100 249

**Bory Mall, a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024**

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	2 651 026			1 848 740		
Teoretická daň	X	556 715	21	X	388 235	21
Daňovo neuznané náklady	-	-	21	992 196	208 361	21
Výnosy nepodliehajúce dani – odpočítateľné položky	-	-	21	0	0	21
Odpočítateľné položky	-	-	21	2 539 091	533 209	21
Vplyv zmeny sadzby dane		334 191				
Spolu	2 651 026	890 906	34	301 845	63 387	21
Odpočet straty minulých rokov			21	301 845	0	21
Splatná daň z príjmov		149 709		0	0	
Odložená daň z príjmov		741 197		0	0	
Celková daň z príjmov		890 906		0	0	

**Údaje o príjmoch a výhodách členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov**

Členovia štatutárnych a dozorných orgánov nepoberali žiadne príjmy ani iné výhody od spoločnosti. Spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie.

**14. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH**

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Bory, a.s.	záväzok z obch. styku	145 434	371 773
Bory, a.s.	spotreba plynu	528 725	775 191
Bory, a.s.	Prenájom pozemku	400	400
Bory Mall Management, s.r.o.	záväzok z obch. styku	177 528	390 403

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 8 2 4 7 6 3

DIČ 2 0 2 2 4 3 6 4 4 9

**Bory Mall, a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024**

Bory Mall Management, s.r.o.	Služby v skupine	1 071 170	1 007 146
BM Energy s.r.o.	Pohľadávky z obch.styku	11 898	11 057
BM Energy s.r.o.	záväzok z obch. styku	240 066	302 666
BM Energy s.r.o.	Spotreba el.energie	1 083 580	1 072 016
Penta Real Estate, s.r.o.	záv.z obch.styku	143 938	119 636
Penta Real Estate, s.r.o.	Služby v skupine	223 822	452 248
Dr.Max31 s.r.o.	Preddavky na prev.náklady	25 200	21 672
Dr.Max31 s.r.o.	Pohľadávky z obch.styku	11 795	5 911
Dr.Max 179 s.r.o.	Pohľadávky z obch.styku	103	86
Dr.Max 179 s.r.o.	Preddavky na prev.náklady	39 600	33 660
FORTUNA SK, a.s.	Preddavky na prev.náklady	5 580	4 799
Primabanka Slovensko	Preddavky na prev.náklady	21 780	18 731
Primabanka Slovensko	Pohľadávky z obch.styku	26	44
PRO SANUS a.s.	Preddavky na prev.náklady	124 200	105 570
PRO SANUS a.s.	Pohľadávky z obch.styku	12	10
Media and Digital Services a.s	záväzok z obch. styku	600	11 708
Media and Digital Services a.s	Služby v skupine	327 638	278 175

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	poskytnutý úver	9 649 695	8 180 821
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	výnosové úroky	468 874	377 920

**Bory Mall, a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024**

---

**15. PREHL'AD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH**

Prehľad o peňažných tokoch bol spracovaný nepriamou metódou.

**16. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA**

Po 31. decembri 2024 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

Prehľad o peňažných tokoch  
(v EUR)

Označenie	Názov položky	Skutočnosť v EUR	
		Bežné účtovné	Minulé účtovné
		obdobie	obdobie
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>			
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	2 651 026	
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou	8 361 225	0
A.1.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	3 841 225	
A.1.2.	Zostatková hodnota dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku účtovaná	0	
A.1.3.	Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+/-)	0	
A.1.4.	Zmena stavu dlhodobých rezerv (+/-)	7 320	
A.1.5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	-137 057	
A.1.6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	-213 430	
A.1.7.	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)	0	
A.1.8.	Úroky účtované do nákladov (+)	5 285 629	
A.1.9.	Úroky účtované do výnosov (-)	-541 975	
A.1.10.	Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému s	0	
A.1.11.	Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorém	0	
A.1.12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekv	-3 200	
A.1.13.	Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činn	122 713	
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu (rozdiel medzi obežným majetkom a krátkodobými závä	380 893	0
A.2.1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	486 541	
A.2.2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	-105 648	
A.2.3.	Zmena stavu zásob (-/+)	0	
A.2.4.	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peňažný	0	
	<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú os</b>	<b>11 393 143</b>	<b>0</b>
A.3.	Prijaté úroky s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičnej činnosti (+)	73 101	
A.4.	Výdavky na zaplatené úroky s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančnej činnosti (-)	-5 285 629	
A.5.	Prijímy z dividend a iných podielov na zisku (+)	0	
A.6.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do in	0	
	<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-) (súčet Z/S + A.1. až A.6.)</b>	<b>6 180 615</b>	<b>0</b>
A.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných	-13 889	
A.8.	Prijímy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)	0	
A.9.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)	0	0
A.	<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-) (súčet Z/S + A.1. až A.9.)</b>	<b>6 166 726</b>	<b>0</b>
	<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
B.1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	0	
B.2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-508 482	
B.3.	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s	0	
B.4.	Prijímy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)	0	
B.5.	Prijímy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	3 200	
B.6.	Prijímy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnim	0	
B.7.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je s	-1 000 000	
B.8.	Prijímy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednot	0	
B.9.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodo	0	
B.10.	Prijímy zo splácania pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou tretím osobám, s výnimkou pôžič	0	
B.11.	Prijímy z prenájmu súboru hnutelného a nehnuteľného majetku používaného a odpisovaného najc	0	
B.12.	Prijaté úroky s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (+)	0	
B.13.	Prijímy z dividend a iných podielov na zisku s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkove	0	
B.14.	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie alebo	0	
B.15.	Prijímy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie alebo ak	0	
B.16.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak je ju možné začleniť do investičných činností (-)	0	
B.17.	Prijímy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	0	
B.18.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	0	0
B.19.	Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	0	
B.20.	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	0	
B.	<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B.1. až B.20.)</b>	<b>-1 505 282</b>	<b>0</b>
	<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
C.1.	<b>Peňažné toky vo vlastnom imaní (súčet C.1.1. až C.1.8.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.1.1.	Prijímy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)	0	
C.1.2.	Prijímy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtov	0	
C.1.3.	Prijaté peňažné dary (+)	0	

C.1.4.	Prijmy z úhrady straty spoločníkmi (+)	0	
C.1.5.	Výdavky na obstaranie alebo spätné odkúpenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov	0	
C.1.6.	Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)	0	
C.1.7.	Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkmi účtovnej jednotky a fyzickou osobou	0	
C.1.8.	Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania (-)	0	
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	-4 151 377	0
C.2.1.	Prijmy z emisie dlhových cenných papierov (+)	0	0
C.2.2.	Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových cenných papierov (-)	0	0
C.2.3.	Prijmy z úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky s výnimkou úverov z úverových línií	0	0
C.2.4.	Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky s výnimkou úverov z úverových línií	0	0
C.2.5.	Prijmy z prijatých pôžičiek (+)	0	0
C.2.6.	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	-4 151 377	0
C.2.7.	Výdavky na úhradu záväzkov z používania majetku, ktorý je predmetom zmluvy o kúpe prenajatého majetku	0	0
C.2.8.	Výdavky na úhradu záväzkov za prenájom súboru hnutelneho majetku a nehnuteľného majetku pokiaľ sa nepovažujú za finančnú činnosť	0	0
C.2.9.	Prijmy z ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti	0	0
C.2.10.	Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti	0	0
C.3.	Výdavky na zaplatené úroky s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)	0	
C.4.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)	0	
C.5.	Výdavky súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie alebo na držbu do konca účtovného obdobia	0	
C.6.	Prijmy súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie alebo na držbu do konca účtovného obdobia	0	
C.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak ich možno začleniť do finančných činností (-)	0	
C.8.	Prijmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na finančnú činnosť (+)	0	
C.9.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na finančnú činnosť (-)	0	
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-4 151 377	0
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-) (D - E)	510 067	0
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	5 428 619	
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zaplacením daňových záväzkov	5 938 686	
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa vzťahujú tieto údaje	0	
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely	5 938 686	0